

首钢总公司拟转让股权  
涉及的首钢京唐钢铁联合有限责任公司  
股东全部权益项目  
资产评估报告

天兴评报字（2015）第 0607 号  
（共 1 册，第 1 册）



北京天健兴业资产评估有限公司  
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一五年八月三日

# 目 录

注册资产评估师声明 .....	2
评估报告摘要 .....	4
评估报告 .....	8
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况 .....	8
二、评估目的 .....	15
三、评估对象和评估范围 .....	15
四、价值类型及其定义 .....	17
五、评估基准日 .....	17
六、评估依据 .....	17
七、评估方法 .....	22
八、评估程序实施过程和情况 .....	31
九、评估假设 .....	33
十、评估结论 .....	34
十一、特别事项说明 .....	36
十二、评估报告的使用限制说明 .....	38
十三、评估报告日 .....	38
评估报告附件 .....	40

## 注册资产评估师声明

一、注册资产评估师及项目组成员具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产评估申报表、历史年度经营成果及相关法律权属等资料由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和被评估单位及相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、注册资产评估师及项目组成员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，但我们对评估对象的法律权属不做任何形式的保证；我们对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、根据本次经济行为的要求，纳入评估范围的无形资产——土地使用权，由委托方聘请的北京首佳房地产评估有限公司进行评估，并出具了土地估价报告。我们将北京首佳房地产评估有限公司的评估结果汇总到本评估报告，引用过程中无调整事项。土地使用权的评估结果由北京首佳房地产评估有限公司独立承担责任，注册资产评估师的责任是审阅并引用该土地使用权估价报告。

七、注册资产评估师对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，不应视为评估目的实现的价格保证，评估机构和注册资产评估师并不承担相关当事人决策的责任。本报告及其所披露的评估结论仅限于评

估报告载明的评估目的，仅在评估报告使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与评估机构和注册资产评估师无关。

## 资产评估报告摘要

天兴评报字（2015）第 0607 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受首钢总公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，对首钢总公司拟转让股权涉及的首钢京唐钢铁联合有限责任公司的股东全部权益，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2015 年 3 月 31 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下

一、评估目的：根据首钢总公司 2015 年 7 月 6 日通过的《首钢总公司董事会会议决议》（首董办发 [2015] 8 号），首钢总公司拟转让首钢京唐钢铁联合有限责任公司 51% 股权。首钢总公司委托北京天健兴业资产评估有限公司对涉及的京唐钢铁的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：首钢京唐钢铁联合有限责任公司于评估基准日的股东全部权益。

三、评估范围：首钢京唐钢铁联合有限责任公司的整体资产，包括全部资产及相关负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2015 年 3 月 31 日。

六、评估方法：资产基础法、市场法。

七、评估结论

本次评估，评估人员采用资产基础法和市场法对评估对象分别进行了评估，经分析最终选取资产基础法评估结果作为评估结论。

经资产基础法评估，首钢京唐钢铁联合有限责任公司总资产账面价值为 6,340,653.86 万元，评估价值为 6,447,945.24 万元，增值额为 107,291.38 万元，增值率为 1.69%；负债账面价值为 4,437,209.72 万元，评估价值为 4,437,209.72 万元，无增减值；净资产账面价值为 1,903,444.14 万元，评估价值为 2,010,735.52 万元，

增值额为 107,291.38 万元，增值率为 5.64%。

评估汇总情况详见下表：

### 资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率 (%)
流动资产	814,368.69	838,919.60	24,550.91	3.01
非流动资产	5,526,285.17	5,609,025.64	82,740.47	1.50
其中：长期股权投资	181,647.13	182,239.68	592.55	0.33
投资性房地产	-	-	-	
固定资产	4,570,440.43	4,484,237.58	-86,202.85	-1.89
在建工程	487,903.32	554,805.15	66,901.83	13.71
无形资产	137,311.45	238,760.39	101,448.94	73.88
土地使用权	137,311.45	238,760.39	101,448.94	73.88
其他	148,982.84	148,982.84	-	-
<b>资产总计</b>	<b>6,340,653.86</b>	<b>6,447,945.24</b>	<b>107,291.38</b>	<b>1.69</b>
流动负债	1,565,456.75	1,565,456.75	-	-
非流动负债	2,871,752.97	2,871,752.97	-	-
<b>负债总计</b>	<b>4,437,209.72</b>	<b>4,437,209.72</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产</b>	<b>1,903,444.14</b>	<b>2,010,735.52</b>	<b>107,291.38</b>	<b>5.64</b>

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

对于本报告正文中“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非注册资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别关

注以下几项：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。评估没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，没有考虑流动性对资产价值的影响。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（三）在评估基准日后，至 2016 年 3 月 30 日止的有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（四）引用其他机构出具的报告结论的情况

根据本次经济行为的要求，纳入评估范围的土地使用权由委托方聘请的北京首佳房地产评估有限公司进行评估并出具了土地估价报告。我们对该部分汇总进本评估报告，引用过程中无调整事项。

（五）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

京唐钢铁厂区二期建设用地土地使用证正在办理。

京唐钢铁厂区房屋所有权证正在办理。

京唐钢铁位于唐海县肯丰大街 27 号的房屋已取得房屋所有权证，证载权利人为唐山曹妃甸钢铁围海造地有限责任公司，该公司已经注销，相应的资产负债已经并入京唐钢铁公司。截至评估基准日，权属变更登记尚未完成。

（六）评估程序受到限制的情形

1.本次评估中，注册资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，注册资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

2.本次评估中，注册资产评估师未对各种建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构

（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋、构筑物评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行股权交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行股权交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为1年，自评估基准日2015年3月31日起，至2016年3月30日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

# 首钢总公司拟转让股权涉及的 首钢京唐钢铁联合有限责任公司的 股东全部权益项目 资产评估报告

天兴评报字（2015）第 0607 号

## 首钢总公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和市场法，对贵公司拟转让股权涉及的首钢京唐钢铁联合有限责任公司的股东全部权益进行了评估，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2015 年 3 月 31 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下。

## 一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

### （一）委托方概况

#### 1、基本信息

名称：首钢总公司

住所：北京市石景山区石景山路

法定代表人：靳伟

注册资本：人民币 726,394 万元

企业类型：全民所有制企业

成立日期：1981 年 5 月 13 日

营业执照注册号：110000003607422

主要经营范围：工业、建筑、地质勘探、交通运输、对外贸易、邮电通讯、金融保险、科学研究和综合技术服务业、国内商业、公共饮食、物资供销仓储、

房地产、居民服务、咨询服务、租赁、农、林、牧、渔业（未经专项许可的项目除外）；授权经营管理国有资产；主办《首钢日报》；设计、制作电视广告；利用自有电视台发布广告；设计和制作印刷品广告，利用自有《首钢日报》发布广告。

## 2、历史沿革

首钢总公司的前身是石景山钢铁厂，始建于 1919 年 9 月；1958 年 8 月经原冶金工业部批准，石景山钢铁厂更名为石景山钢铁公司；1967 年 9 月 13 日经原冶金工业部批准，石景山钢铁公司更名为首都钢铁公司；1992 年 3 月，首都钢铁公司更名为首钢总公司。

1996 年 9 月，北京市人民政府办公厅、原冶金工业部办公厅下发《关于同意首钢总公司进行集团化改革的通知》（京政办函 [1996] 78 号），同意以首钢总公司为核心企业，组建首钢集团。首钢总公司为母公司，按照《公司法》建立现代企业制度，以资产为纽带建立母子公司体制。

2009 年 1 月，北京市国资委下发通知《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于将首钢总公司等五家企业划转注入北京国有资本经营管理中心的通知》（京国资 [2009] 35 号），将其持有的首钢总公司等 5 家国有企业的股权划转注入北京国管中心。2009 年 4 月，前述股权划转事宜已在北京市工商行政管理局完成工商登记事项的变更。至此，北京国管中心持有首钢总公司 100% 的股权。

### （二）被评估单位概况

#### 1、基本信息

企业名称：首钢京唐钢铁联合有限责任公司（简称“京唐钢铁”或“公司”）

注册地址：唐山路北区建设北路 81 号

法定代表人：张功焰

注册资本：叁佰叁拾捌亿元整

企业类型：有限责任公司（法人独资）

成立时间：2005 年 10 月 9 日

经营范围：钢铁冶炼、钢材轧制、其他金属冶炼及其压延加工和销售；烧结

矿、球团矿、焦炭、化工产品的生产和销售；发电、供电；二次及多次能源、资源再利用产品的生产和销售；各种工业气体的生产和销售；货物及技术进出口业务（国家限定或者禁止的项目除外）；冶金技术研究、技术咨询、技术服务；设备租赁、码头、仓储、运输、物资供应；钢铁、其他金属及其压延产品以及矿石、煤炭、化工产品的批发、零售；工业生产过程中的废弃物的加工、利用、销售；围海造地工程；为船舶提供码头设施；在港区内提供货物装卸服务（以上经营范围国家法律法规规定有专项规定的，未获批准，不得经营）。

## 2、历史沿革

2005年10月8日，北京市国资委和河北省国资委分别向首钢和唐钢集团下发《关于首钢总公司对外投资组建首钢京唐钢铁联合有限责任公司的批复》（京国资规字〔2005〕29号）和《关于唐山钢铁集团有限责任公司与首钢联合建设曹妃甸大钢请示的批复》（冀国资字〔2005〕495号），由首钢总公司和唐钢集团共同出资设立京唐钢铁，其中首钢总公司出资5.1亿元，唐钢集团出资4.9亿元，所占股比分别为51%和49%。

2007年3月26日，京唐钢铁召开股东会，决议将公司注册资本由10亿元变更为60亿元，首钢总公司及唐钢集团分别以货币方式新增出资人民币25.5亿元及24.5亿元。本次增资后首钢总公司持股51%，唐钢集团持股49%。

2008年2月28日，京唐钢铁召开股东会，决议将公司注册资本由60亿元变更为110亿元，首钢总公司及唐钢集团分别以货币方式新增出资人民币25.5亿元及24.5亿元。本次增资后首钢总公司持股51%，唐钢集团持股49%。

2008年8月29日，京唐钢铁召开股东会，决议将公司注册资本由110亿元变更为160亿元，首钢总公司及唐钢集团分别以货币方式新增出资人民币25.5亿元及24.5亿元。本次增资后首钢总公司持股51%，唐钢集团持股49%。

2008年8月26日，京唐钢铁召开股东会，决议将公司注册资本由160亿元变更为169.936亿元，并决议首钢总公司按51%及唐钢集团按49%比例将唐山曹妃甸钢铁围海造地有限责任公司围海造地工程评估价值为22.2925亿元中的9.936亿元资产向京唐钢铁增资。2008年9月24日，京唐钢铁取得唐山市工商局换发的《企

业法人营业执照》(注册号: 130200000026210), 京唐钢铁注册资本及实收资本均已变更为 169.936 亿元。本次增资后首钢总公司持股 51%, 唐钢集团持股 49%。

2008 年 11 月 30 日, 京唐钢铁召开股东会, 决议将公司注册资本由 169.936 亿元变更为 219.936 亿元, 首钢总公司及唐钢集团分别以货币方式新增出资人民币 25.5 亿元及 24.5 亿元。本次增资后首钢总公司持股 51%, 唐钢集团持股 49%。

2010 年 3 月 14 日, 京唐钢铁召开股东会, 决议将公司注册资本由 219.936 亿元变更为 269.936 亿元, 首钢总公司及唐钢集团分别以货币方式新增出资人民币 25.5 亿元及 24.5 亿元。本次增资后首钢总公司持股 51%, 唐钢集团持股 49%。

2014 年 8 月 15 日, 唐钢集团与首钢总公司签订《股权转让合同》, 并于 2014 年 10 月 31 日签订《<股权转让合同>之补充合同》, 约定唐钢集团(作为转让方)将其在京唐钢铁投资的 132.26864 亿元出资额转让给首钢总公司(作为受让方)。

2015 年 3 月 20 日, 京唐钢铁召开股东会, 决议同意唐钢集团将所持公司 49% 股权对应的 1,322,686.4 万元出资额转让予首钢总公司, 决议确认京唐钢铁注册资本由 269.936 亿元增加至 338 亿元, 确认前述增资均由首钢总公司分笔出缴。

2015 年 4 月 21 日, 北京市国资委下发《关于首钢京唐钢铁联合有限责任公司股权调整的批复》(京国资[2015]163号), 同意首钢总公司协议受让唐钢集团持有的京唐钢铁 49% 股权, 股权受让完成后, 首钢总公司持有的京唐钢铁股权比例增至 100%。

2015 年 5 月 27 日, 河北省国资委下发《关于唐钢集团协议转让所持首钢京唐钢铁联合有限责任公司 49% 股权有关事项的批复》(冀国资发产权管理[2015]37号), 同意唐钢集团按照其与首钢总公司于 2014 年 8 月 15 日签署的《股权转让合同》及 2014 年 10 月 31 日签署的《<股权转让合同>之补充合同》, 将持有的京唐钢铁 49% 股权协议转让给首钢总公司。

2015 年 5 月 29 日, 京唐钢铁取得唐山市工商局换发的《营业执照》(注册号: 130200000026210), 京唐钢铁公司类型已变更为有限责任公司(法人独资), 注册资本及实收资本均已变更为 338 亿元。

本次股权转让及增资完成后，首钢总公司持有京唐钢铁 100% 的股权。

### 3、公司股权结构

截至评估基准日，京唐钢铁公司股权结构如下表所示：

金额单位：万元

序号	股东名称	实缴出资额	持股比例
1	首钢总公司	3,380,000	100%
	合计		

### 4、公司业务情况

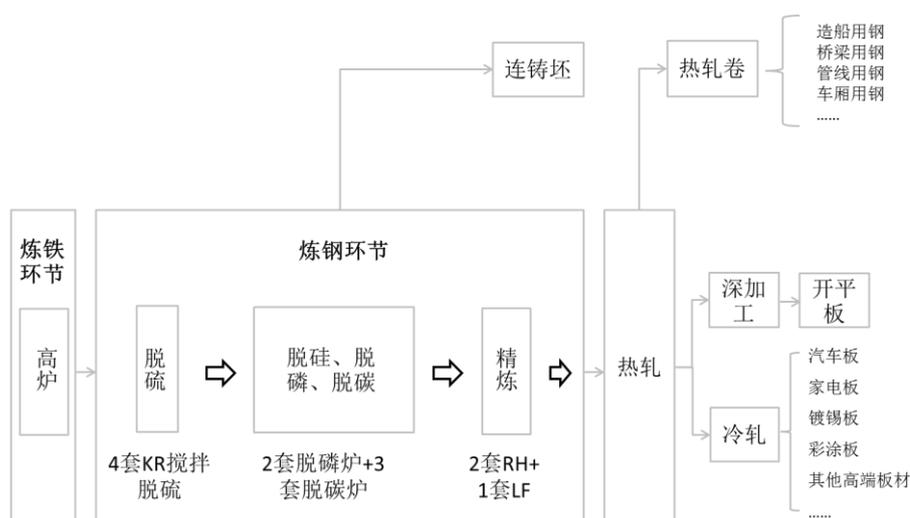
#### (1) 原材料采购

京唐钢铁原燃料采购的主要模式为委托采购和自主采购结合，主要采购渠道是根据各品种的特点直接从生产厂家采购、通过贸易商采购。

#### (2) 生产模式

京唐钢铁目前已经形成了生产工艺全过程的一体化管理和全过程的优化生产模式。

#### (3) 生产产品工艺流程图



#### (4) 销售模式

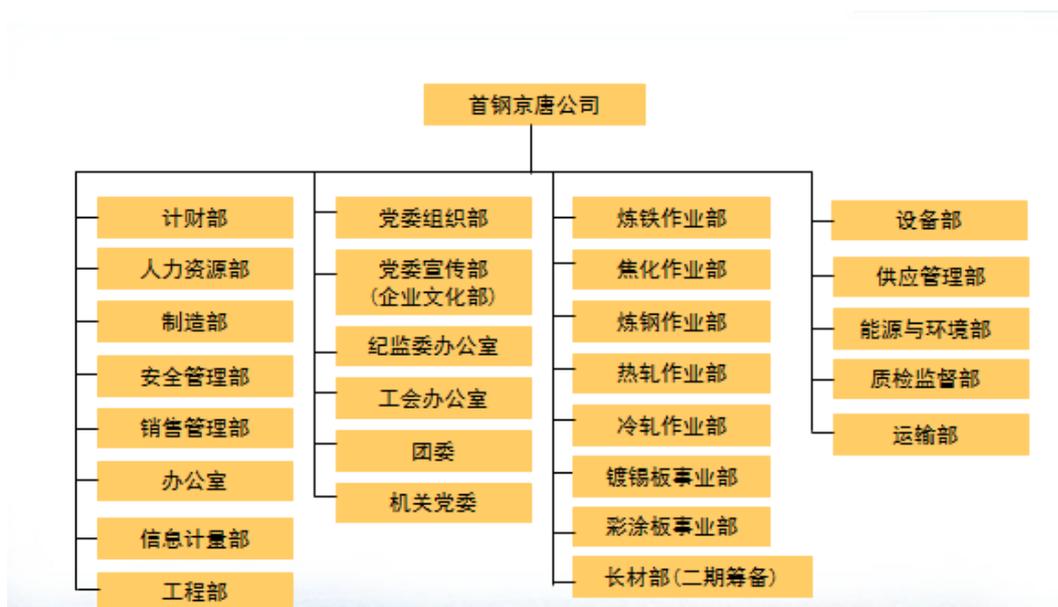
京唐钢铁销售模式分为两种：彩涂事业部产品、镀锡板事业部以及出口产品

由京唐钢铁自己销售；热轧产品、除了镀锡、彩涂事业部产品外的冷轧产品委托总公司销售公司销售。

## 5、公司对外投资

序号	公司名称	注册资本（万元）	持股比例
1	唐山首钢京唐曹妃甸港务有限公司	60,000.00	80.00%
2	唐山国兴实业有限公司	2,200.00	50.00%
3	唐山中泓炭素化工有限公司	30,000.00	50.00%
4	唐山首钢京唐西山焦化有限责任公司	200,00.00	50.00%
5	唐山曹妃甸盾石新型建材有限公司	20,000.00	25.00%
6	唐山唐曹铁路有限责任公司	250,000.00	20.00%

## 6、公司组织结构



## 7、公司人力资源

截至 2015 年 3 月 31 日，京唐钢铁正式员工共有 8,632 人。按专业结构划分，行政管理人員占 8.55%，生产工人和技术人員占 91.45%。按教育程度划分，本科以上員工占 33.88%。按年龄结构划分，30 岁以下的員工占 47.38%，30-50 岁的員工占 41.21%。

## 8、财务状况表及经营成果

## 财务状况表

金额单位：万元

项目名称	2012.12.31	2013.12.31	2014.12.31	2015.3.31
流动资产	<b>1,581,962.33</b>	<b>1,079,732.11</b>	<b>846,509.50</b>	<b>814,368.69</b>
非流动资产	5,217,485.77	5,580,549.61	5,567,997.85	5,526,285.16
其中：长期股权投资	161,301.44	163,696.33	181,507.07	181,647.13
固定资产	4,570,440.43	4,638,599.29	3,849,713.84	4,077,904.34
在建工程	487,903.32	440,942.29	1,256,419.13	732,862.59
工程物资	29,058.17	28,892.65	30,701.97	32,883.86
无形资产	137,311.45	138,131.89	141,413.68	144,695.47
其他	119,924.66	139,924.66	138,604.66	67,838.07
<b>资产总计</b>	<b>6,799,448.10</b>	<b>6,660,281.73</b>	<b>6,414,507.35</b>	<b>6,340,653.85</b>
流动负债	2,012,806.82	1,760,908.62	1,640,610.88	1,565,456.75
非流动负债	2,921,417.96	3,009,587.25	2,871,581.97	2,871,752.97
<b>负债总计</b>	<b>4,934,224.78</b>	<b>4,770,495.87</b>	<b>4,512,192.85</b>	<b>4,437,209.71</b>
<b>净资产</b>	<b>1,865,223.32</b>	<b>1,889,785.86</b>	<b>1,902,314.51</b>	<b>1,903,444.14</b>

## 经营成果表

金额单位：万元

项 目	2012 年度	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-3 月
一、营业收入	3,196,532.28	3,134,107.20	2,716,878.68	644,349.44
减：营业成本	3,358,479.96	3,048,738.89	2,467,391.46	572,765.67
营业税金及附加	287.87	473.04	421.54	129.48
销售费用	22,689.65	27,564.94	26,364.07	7,497.13
管理费用	28,113.64	33,652.84	34,409.39	7,232.28
财务费用	151,367.75	201,924.91	176,590.85	51,216.51
资产减值损失	13,130.49	4,243.07	7,439.48	5,589.53

投资收益	6,508.34	6,721.39	7,298.90	1,305.29
<b>二、营业利润</b>	<b>-371,028.74</b>	<b>-175,769.11</b>	<b>11,560.80</b>	<b>1,224.13</b>
加：营业外收入	7,549.25	280.20	915.06	9.49
减：营业外支出	1,902.01	0.00	23.84	15.00
<b>三、利润总额</b>	<b>-365,381.50</b>	<b>-175,488.91</b>	<b>12,452.02</b>	<b>1,218.61</b>
减：所得税费用	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>四、净利润</b>	<b>-365,381.50</b>	<b>-175,488.91</b>	<b>12,452.02</b>	<b>1,218.61</b>

上表中列示的财务数据，业经致同会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计，并出具了无保留意见的审计报告。

### （三）业务约定书约定的其他评估报告使用者

根据资产评估业务约定书的约定，本报告其他报告使用者为北京首钢股份有限公司、北京市国资委、深圳证券交易所、工商登记注册管理机关。

### （四）委托方和被评估单位的关系

委托方是被评估单位的股东，截至评估基准日委托方持有被评估单位 100% 股权。

## 二、评估目的

根据首钢总公司 2015 年 7 月 6 日通过的《首钢总公司董事会会议决议》（首董办发[2015]8号），首钢总公司拟转让首钢京唐钢铁联合有限责任公司 51% 股权。首钢总公司委托北京天健兴业资产评估有限公司对涉及的京唐钢铁的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

评估对象为京唐钢铁的股东全部权益。

### （二）评估范围

评估范围为京唐钢铁于评估基准日的全部资产及负债，各类资产及负债的账面价值见下表：

## 资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值
流动资产	814,368.69
非流动资产	5,526,285.17
其中：长期股权投资	181,647.13
投资性房地产	-
固定资产	4,570,440.43
在建工程	487,903.32
无形资产	137,311.45
土地使用权	137,311.45
其他	148,982.84
<b>资产总计</b>	<b>6,340,653.86</b>
流动负债	1,565,456.75
非流动负债	2,871,752.97
<b>负债总计</b>	<b>4,437,209.72</b>
<b>净资产</b>	<b>1,903,444.14</b>

1. 委托方和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且业经致同会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计，并出具致同专字(2015)第 110ZA2979 号无保留意见审计报告。

2. 对企业价值影响较大的单项资产或资产组合的情况

房屋建筑包括各种钢铁生产厂房、构筑物及辅助生产用房。

机器设备主要为冶金专用生产设备、通用生产设备和辅助生产设备。冶金专用生产设备主要是炼铁和炼钢等黑色金属冶炼专用生产设备、热轧和冷轧等黑色金属压延专用生产设备，辅助生产设备主要是动力能源系统、电力、制氧系统、检验分析系统和设备，以及分布在各个车间和库房等的起重运输设备。

3. 企业申报的无形资产情况

京唐钢铁评估范围的土地面积 21,052,267.96 平方米，其中京唐钢铁一期工业用地面积 10,952,267.96 平方米已经办理国有土地使用权证，二期工业用地面积 10,100,000 平方米，正在办理土地证。

#### 4. 引用其他机构出具的报告情况

委托方聘请北京首佳房地产评估有限公司对评估范围的土地使用权进行评估，出具了（京）首评地（2015）（估）字第 BJSJJJ2015000001 号、（京）首评地（2015）（估）字第 BJSJJJ2015000005 号、（京）首评地（2015）（估）字第 BJSJJJ2015000006 号和（京）首评地（2015）（估）字第 BJSJJJ2015000007 号、（京）首评地（2015）（估）字第 BJSJJJ2015000016 号和（京）首评地（2015）（估）字第 BJSJJJ2015000017 号土地估价报告。

### 四、价值类型及其定义

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

### 五、评估基准日

评估基准日是 2015 年 3 月 31 日。

评估基准日是由委托方确定的。

### 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

#### （一）经济行为依据

1. 首钢总公司 2015 年 7 月 6 日通过的《首钢总公司董事会会议决议》（首董办发〔2015〕8 号）

#### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》；

2. 《中华人民共和国公司法》；
3. 《中华人民共和国证券法》
4. 《中华人民共和国物权法》；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
6. 《中华人民共和国企业所得税法》；
7. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
8. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号）；
9. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发[2001]102 号）；
10. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；
11. 《财政部关于印发<国有资产评估项目核准管理办法>的通知》（财企[2001]801 号）；
12. 《财政部关于印发<国有资产评估项目备案管理办法>的通知》（企[2001]802 号）；
13. 《财政部关于印发<国有资产评估项目备案管理办法>的通知》（国办发[2001]802 号）；
14. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 378 号令）；
15. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（2003 年国资委、财政部第 3 号令）；
16. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年国务院国资委第 12 号令）；
17. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；
18. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资产权发〔2006〕306 号）；
19. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941 号）；

20. 《关于印发<中央企业资产评估项目核准工作指引>的通知》（国资发产权〔2010〕71号）；
21. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；
22. 《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会第109号令）；
23. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
24. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》；
25. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》；
26. 其它相关的法律法规文件。

### （三）评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》（财企[2004]20号）；
2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20号）；
3. 《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248号）；
4. 《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189号）；
5. 《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；
6. 《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2007]189号）；
7. 《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189号）；
8. 《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；
9. 《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189号）；
10. 《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；
11. 《资产评估准则—利用专家工作》（中评协[2012]244号）；
12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）；
13. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；

15. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）。

#### （四）资产权属依据

1. 土地使用证书；
2. 房屋所有权证；
3. 机动车行驶证或登记证；
4. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
5. 其他权属文件。

#### （五）评估取价依据

1. 企业提供的《评估明细表》；
2. 企业提供提供的相关项目竣(施)工图、概预算、财务凭证等资料；
3. 国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定的通知》(计价格[2002]10号)；
4. 国家发改委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价字[2007]670号）；
5. 财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知（财建[2002]394号）；
6. 中华人民共和国国家计划委员会关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（计价格[2002]1980号）；
7. 国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知（计价格[1999]1283号）；
8. 关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知（计价格[2002]125号）；
9. 国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知（发改价格[2011]534号）；
10. 河北省新型墙体材料专项基金征收使用管理实施办法（冀财综[2008]22号）；
11. 河北省散装水泥专项资金的管理实施细则（冀财综[1999]28号）；

12. 关于县（市）城市基础设施配套费征收标准的批复（唐价经费字[2003]44号）；
13. 《冶金工业建设工程预算定额》（2001）；
14. 《全国统一建筑工程基础定额河北省消耗量定额》（2012）；
15. 《全国统一装饰工程基础定额河北省消耗量定额》（2012）；
16. 《全国统一安装工程基础定额河北省消耗量定额》（2012）；
17. 《河北省建设工程施工机械台班单价》（2012）；
18. 《河北省建筑、安装、市政、装饰装修工程费用标准》（2012）；
19. 唐山市工程造价信息（2015年第3、4期）；
20. 《房屋完损等级及评定标准》城乡建设环境保护部；
21. 《建筑安装工程工期定额》建设部建标（2000）38号文；
22. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第538号）；
23. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令[2008]第50号）；
24. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令[2012]第12号）；
25. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院[2000]294号令）；
26. 中华人民共和国海关进出口税则；
27. 委估方提供的有关设备订货合同，进口设备合同、结算单及有关税费及财务凭证和发票、车辆行驶证；
28. 《2015年机电产品报价手册》（机械工业出版社）；
29. 《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；
30. 有关网络询价；
31. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料；

32. 评估人员市场询价及向设备制造厂询价收集的价格信息；
33. 评估人员收集的其他资料；
34. 企业提供的有关财务资料及其他取费依据资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论上。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

### （二）评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值。市场法评估数据直接来源于市场，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观；评估方法以市场为导向，评估结果说服力较强；参考企业与目标企业的价值影响因素趋同，影响价值的因素和价值结论之间具有紧密联系，其关系可以运用一定方法获得，相关资料可以搜集。从上述市场法的特点可以看出，确定价值或检验价

值最好的地方就是市场。评估目标公司一个基本的途径就是观察公众市场并寻求这样的价格证据：即投资者愿意为类似的公司付出多少价格。由于资本市场上有较多与被评估单位相同或相似行业的上市公司，其市场定价可以作为被评估单位市场价值的参考。中国的资本市场在经过了二十多年的发展，其基本的市场功能是具备的，因此本次评估采用市场法进行评估是完全可行的，而且在国内外的产权交易市场中，各类投资者更倾向于市场法进行估值，因此本次评估适用市场法。

因此，本次评估选用资产基础法和市场法进行评估。

### （三）具体评估方法介绍

#### 1.资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

##### （1）流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产；负债包括短期借款、应付票据、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、其他应付款、长期借款。

a.货币资金：通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证、其他货币资金凭证等，以核实后的价值确定评估值。其中外币资金按评估基准日的国家外汇牌价折算为人民币值。

b.应收票据：纳入评估范围的应收票据全部为银行承兑汇票（或包括银行承兑汇票和商业承兑汇票）。对于应收票据，评估人员核对了账面记录，查阅了应收票据登记簿，并对票据进行了盘点核对，对于部分金额较大的应收票据，还检查了相应销售合同和出库单（发货单）等原始记录。经核实确认无误的情况下，以核实后的账面值确认评估值。

c.应收账款和其他应收款：根据历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，本次评估对应收款项按照核实后的账面值计入评估值。

d.预付款项：根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。预付款项中的待摊费用，以被评估单位评估基准日后还享有的资产和权力价值作为评估值，对于基准日后已无对应权利、价值或已经在其他资产中考虑的项目直接评估为零。对基准日后尚存对应权利或价值的的待摊费用项目，按原始发生额和尚存受益期限与总摊销期限的比例确定。

#### e.存货

外购存货：主要包括原材料、在用周转材料、在库周转材料，对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的外购存货，以核实后的账面价值确定评估值；对于库存时间长、流动性差、市场价格变化大的外购存货按基准日有效的公开市场价格加上正常的进货费用确定评估值。

产成品：本次评估涉及的产成品皆属于正常销售产品，评估人员根据产成品经核实的数量、销售价格，以市场法法确定评估价值。

在产品：为球团、烧结矿、板坯等自制半成品，用于生产产成品。核实在产品成本核算的过程，分析其账面成本构成，结合其完工程度和产成品市场价格确定在产品的评估值。

在用周转材料：在用周转材料材料是在用轧辊，企业按照磨削量分摊进入成本。评估人员查验了分摊的合理性，了解摊余情况，按照其基准日以后尚存资产或权利的价值确定其评估值。

f.其他流动资产：是企业待抵扣的设备进项税。评估人员在核实无误的基础上，通过了解企业适用的税种、税率、税额以及缴费的费率，通过查阅缴税凭单确认申报数的正确性，以核实后账面值做为评估值。

g.负债：各类负债在查阅核实的基础上，以核实后账面值做为评估值。

## 2. 非流动资产的评估

### (1) 长期股权投资

评估范围内的长期投资，采用企业价值评估的方法对被投资单位进行整体评

估，再按被评估单位持股比例计算长期投资评估值。

## (2) 房屋建（构）筑物

采用重置成本法进行评估，其基本公式为：

评估值=重置全价×综合成新率

### a.重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期费用及其他费用+资金成本

建安综合造价的确定。评估工作中，评估人员可通过查勘待估建（构）筑物的各项实物情况和调查工程竣工图纸、工程结算资料齐全情况，采取不同估价方法分别确定待估建（构）筑物建安工程综合造价。

本次评估在计算重置价值时将委托评估的建（构）筑物进行分为三大类：A类为大型、价值高、重要的建(构)筑物、B类为一般建(构)筑物、C类为价值量小、结构简单的建(构)筑物采。

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物采用决算调整法确定其建安综合造价，即以待估建(构)筑物决算中的工程量为基础，按现行工程预算价格、费率，将调整为按现行计算的建安综合造价。

一般建(构)筑物：根据典型房屋和构筑物实物工程量，按照现行建筑安装工程定额(或指标)和取费标准及当地的材料价格、人工工资，确定其综合造价、计算出典型工程综合造价后，再运用类比法对类似房屋和构筑物进行分析，找出其与典型房屋和构筑物的差异因素，进行增减调整，从而计算出与典型工程类似的房屋和构筑物的综合造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

前期费用及其它费用确定。前期费用及其它费用主要包括勘察设计费、监理费、建设单位管理费、工程招标及投标费等。前期费用根据相关规定取费。

资金成本。资金成本根据本项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以建安工程费与前期及其他费用之和为基数确定。

资金成本=建安工程造价×建设期×评估基准日同期贷款利率×1/2+前期及

其他费用×建设期×评估基准日同期贷款利率

#### b.成新率的评定

对于价值大、重要的建（构）筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定，其计算公式为：

$$\text{综合成新率}=\text{勘察成新率}\times 60\%+\text{年限成新率}\times 40\%$$

其中：

$$\text{年限成新率}(\%)=\text{尚可使用年限}/(\text{尚可使用年限}+\text{已使用年限})\times 100\%$$

现场勘察成新率。查阅建筑物的竣工资料，了解维护情况，现场勘察对建筑物的结构、装修、设备三部分打分，填写成新率的现场勘察表，逐一算出建筑物的勘察成新率。

对于价值小、结构相对简单的建（构）筑物，采用年限法确定成新率。

#### c.评估值的计算

$$\text{评估值}=\text{重置全价}\times \text{成新率}$$

#### （3）设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对设备类资产主要采用成本法进行评估。

$$\text{评估值}=\text{重置全价}\times \text{综合成新率}$$

#### a.机器设备

##### 大型、关键设备重置全价的确定：

重大专用机器设备和非标设备依据各期工程结算审核报告、设备购置安装合同等资料，同时考虑相关行业工业品出厂价格指数，分析计算确定其购置价格。通用机器设备直接按现行市场价格确定。确定设备购置价格后，根据设备的具体情况考虑相关的运杂费、安装调试费、其他费用、合理建设期限内的资金成本，确定设备的重置价值。计算公式如下：

$$\text{重置全价}=\text{设备购置价}/(1+\text{适用增值税率})+\text{运杂费}+\text{安装调试费}+\text{前期及}$$

## 其他费用+资金成本

近期进口的设备，用下列方法计算确定其重置价值：

重置成本=总购置价-增值税+国内运杂费+安装调试费+其他费用+资金成本

总购置价=CIF价+关税税费+增值税税费+银行财务费+外贸手续费+商检费

### 大型、关键设备的综合成新率的确定：

采用勘察成新率和理论成新率加权确定，计算公式如下：

综合成新率%=勘察成新率×60%+理论成新率×40%

勘察成新率：根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，现场对设备分部位打分，确定勘察成新率。

理论成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

理论成新率%=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

### 价值量低、结构轻巧简单、使用情况正常设备的综合成新率的确定：

主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

## 评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率

### b.车辆的评估

车辆重置全价的确定：

车辆重置全价由购置价、车辆购置税和其它合理费用（如验车费、牌照费、手续费等）三部分构成。购置价主要参照同类车型最新交易的市场价格确定。

综合成新率的确定：

对于运输车辆，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，如果现场勘察情况与孰低法确定成新率差异不

大的，则不调整。

年限成新率%=(车辆规定行驶年限-已行驶年限)/车辆规定行驶年限×100%

里程成新率%=(车辆规定行驶里程-已行驶里程)/车辆规定行驶里程×100%

在确定成新率时，对于基本能够正常使用的设备（车辆），成新率一般不低于15%。

车辆评估值的确定：

评估值=车辆重置全价×综合成新率

### c.电子及办公设备的评估

**重置全价的确定：**

电子设备由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以抵扣增值税后的市场采购价确定。

**成新率的确定：**

电子及办公设备成新率，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来综合确定其成新率。

**评估价值的确定：**

评估值=重置全价×成新率

#### （4）在建工程

在建工程中涉及的京唐钢铁二期土地，由北京首佳房地产评估有限公司进行评估。由于该宗土地填海造地工程已完成，但未取得用海用地等相关手续，无法预计估价对象发生出让时可能发生的相关税、费，在特别事项说明中披露。

未完工项目：其他项目开工时间距基准日均半年以上，账面价值包含资金成本。本次按照核实后的账面值计入评估值。

#### （5）工程物资

对工程物资的购入和领用情况进行财务调查，抽查有关凭证，核实购买合同；对在库的工程物资进行抽查盘点，核对账实相符情况。对于库存时间短、流动性

强、市场价格变化不大的外购物资，以核实后的账面价值确定评估值；对于库存时间长、流动性差、市场价格变化大的外购物资按基准日有效的公开市场价格加上正常的进货费用确定评估值。

#### (6) 土地使用权

委托方聘请北京首佳房地产评估有限公司对无形资产—土地使用权进行评估并出具了土地估价报告。

#### (7) 其他非流动资产

评估人员在帐、表核实无误的基础上，收集相关合同、凭证，了解资产的内容和现实状态，以核实后账面值作为评估值。

#### (8) 其他无形资产

为账外的专利技术、软件著作权。

本次评估可以选用的方法是超额收益法，先估算专利/专有技术资产与其他贡献资产共同创造的整体收益，在整体收益中扣除其他贡献资产的贡献，将剩余收益确定为超额收益，并作为专利/专有技术资产所创造的收益，将上述收益采用恰当的折现率折现以获得专利/专有技术资产评估价值。

本次评估京唐钢铁的股东全部权益价值，分别采用资产基础法和市场法，我们认为如果市场法评估结果高于资产基础法评估结果，则判断有可能存在超额收益，也即存在未被评估的无形资产价值。反之，则判断无形资产的价值为0。

## 2.市场法

### (1)市场法定义

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法根据替代原则，即利用与可比上市公司的价值指标或可比公司的股权交易案例，通过与被评估单位与参照企业之间的对比分析，以及必要的调整，来估算被评估企业整体价值的评估思路。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

上市公司比较法中的可比企业应当是公开市场上正常交易的上市公司，评估结论应当考虑流动性对评估对象价值的影响。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。运用交易案例比较法时，应当考虑评估对象与交易案例的差异因素对价值的影响。

上市公司比较法与交易案例比较法相比，在评估实务中采用前者的案例更多。这主要是由于上市公司比较法的市场交易价格数据源于上市公司的股票交易价格，对比公司均是上市公司，交易价格容易取得而且对比公司的财务数据资料也比较容易获得，因为上市公司的年报、中报都需要定期公告，且上市公司的其他重要事项也需要披露，这就为评估师较全面地了解对比公司提供了保障。

相比较而言，交易案例法就没有如此条件，在产权交易市场的公开渠道只能取得一些交易案例的一些基本信息，而对于交易案例的财务数据一般则难以取得，而交易案例的财务数据对评估至关重要，对于一些非上市公司收集其财务数据对评估师来说不是一件容易的事。由于上述原因使得交易案例比较法的实际应用受到限制。

综上所述，本次评估选用上市公司比较法作为本次市场法评估的具体方法。

## (2)市场法适用前提条件

- a.必须有一个充分发展、活跃的资本市场；
- b.存在相同或类似的参照物；
- c.参照物与评估对象的价值影响因素明确，可以量化，相关资料可以搜集；
- d.参考企业和被评估单位在经营指标、资产性能等方面必须相同或接近。

## (3)估算价值模型

对上市公司比较法，首先选择与被评估企业处于同一行业且股票交易活跃的上市公司作为对比公司，然后通过交易股价计算对比公司的市场价值。其次再选择对比公司的一个或几个收益性或资产类参数，如营业收入、净利润，或实收资本、总资产、净资产等作为“分析参数”。最后计算对比公司市场价值与所选择分析参数之间的比例关系—称之为比率乘数，将上述比率乘数应用到被评估企业的相应的分析参数中从而得到被评估企业的市场价值。

具体步骤：

a.根据总资产、净资产、主营业务等比较因素选择对比上市公司。

b.选择对比公司的收益性、资产类参数，如主营业务收入、EBIT、EBITDA，净资产、总资产、净资产等作为分析参数。

c.计算对比公司市场价值与所选择分析参数之间的比例关系—称为比率乘数（Multiples）。

d.将对比公司比率乘数的算术平均值乘以被评估企业相应的分析参数，再扣除缺少流通性折扣，从而得到被评估企业的市场价值。

公式如下：

被评估企业股权市场价值=对比公司比率乘数算术平均值×被评估企业相应分析参数×缺少流通性折扣率+非经营性资产净值

## 八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托方的资产评估约定函所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托方提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

### （一）接受委托及准备阶段

（1）北京天健兴业资产评估有限公司于 2015 年 5 月接受委托，从事本资产评估项目。接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托方就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

（2）根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对委托方参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

### （3）评估方案的设计

依据资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估工作小组。

### （4）评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、评估对象产权证明文件等。

该阶段工作时间为2015年5月1日—5月4日。

## （二）现场清查阶段

### 1.评估对象真实性和合法性的查证

根据委托方及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，通过查阅日记账，盘点库存现金、审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查。

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查房屋建筑物、重要设备等资产。评估人员查阅了相关工程的设计、施工文件，工程承包合同，工程款项结算资料，设备购置合同发票等。

### 2.资产实际状态的调查

生产用机械设备主要通过查阅设备的运行记录，现场实地观察设备的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表。

### 3.实物资产价值构成及业务发展情况的调查

重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及工程决算、工程施工合同、设备采购合同等资料。

### 4.企业收入、成本等生产经营情况的调查

收集相关单位以前年度损益核算资料，进行测算分析；通过访谈等方式调查各单位及业务的现实运行情况及其收入、成本、费用的构成情况及未来发展趋势。

该阶段的工作时间为 2015 年 5 月 5 日—6 月 9 日。

### （三）选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料开始评定估算工作。

### （四）评估汇总阶段

#### 1. 评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的资产基础法和市场法结果。

#### 2. 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司的要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字注册资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

#### 3. 工作底稿的整理归档

上述三四两阶段工作时间为 2015 年 6 月 10 日—8 月 27 日。

## 九、评估假设

### （一）交易假设

假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

### （二）公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有

获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

### (三)持续使用假设

持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

### (四)企业持续经营假设

是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

## 十、评估结论

本次评估，评估人员采用资产基础法和市场法对评估对象分别进行了评估，经分析最终选取资产基础法评估结果作为评估结论。

### (一) 资产基础法评估结论

经资产基础法评估，首钢京唐钢铁联合有限责任公司总资产账面价值为 6,340,653.86 万元，评估价值为 6,447,945.24 万元，增值额为 107,291.38 万元，增值率为 1.69%；负债账面价值为 4,437,209.72 万元，评估价值为 4,437,209.72 万元，无增减值；净资产账面价值为 1,903,444.14 万元，评估价值为 2,010,735.52 万元，增值额为 107,291.38 万元，增值率为 5.64%。

评估汇总情况详见下表：

## 资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率 (%)
流动资产	814,368.69	838,919.60	24,550.91	3.01
非流动资产	5,526,285.17	5,609,025.64	82,740.47	1.50
其中：长期股权投资	181,647.13	182,239.68	592.55	0.33
投资性房地产	-	-	-	
固定资产	4,570,440.43	4,484,237.58	-86,202.85	-1.89
在建工程	487,903.32	554,805.15	66,901.83	13.71
无形资产	137,311.45	238,760.39	101,448.94	73.88
土地使用权	137,311.45	238,760.39	101,448.94	73.88
其他	148,982.84	148,982.84	-	-
<b>资产总计</b>	<b>6,340,653.86</b>	<b>6,447,945.24</b>	<b>107,291.38</b>	<b>1.69</b>
流动负债	1,565,456.75	1,565,456.75	-	-
非流动负债	2,871,752.97	2,871,752.97	-	-
<b>负债总计</b>	<b>4,437,209.72</b>	<b>4,437,209.72</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产</b>	<b>1,903,444.14</b>	<b>2,010,735.52</b>	<b>107,291.38</b>	<b>5.64</b>

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》

## （二）市场法评估结果

采用市场法评估后的京唐钢铁股东全部权益价值为 1,935,530.00 万元，评估增值 32,085.86 万元，增值率为 1.69%。

## （三）评估结果的最终确定

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值。由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，证券价格波动很大，可比上市公司与评估对

象的相似程度较难准确量化和修正，因此本次评估市场法仅作为对评估结果的验证。

资产基础法在理论上是一种比较完善和全面的方法，资产基础法评估值能比较客观地反映一个企业的公允市场价值。在目前钢铁行业重组案例之中，主要采用资产基础法对钢铁资产评估并作为定价参考依据。

本次评估选取资产基础法评估结果作为最终的评估结论。

## 十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。评估没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，没有考虑流动性对资产价值的影响。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（三）在评估基准日后，至 2016 年 3 月 30 日止的有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（四）引用其他机构出具的报告结论的情况

委托方聘请北京首佳房地产评估有限公司对纳入评估范围的土地使用权进行评估，并具了土地估价报告。

京唐钢铁主厂区二期工业用地地价的设定要点是估价期日 2015 年 3 月 31 日；估价对象土地开发程度设定为“五通一平”（即红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水，红线内场地平整）；设定土地使用权性质国有，使用权类型为出让。该宗土地尚未办理土地出让手续，无法预计估价对象办理出让时可能发生的相

关税、费，本次审计、评估未预计相关的负债。

#### （五）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

京唐钢铁厂区二期建设用地土地使用证正在办理。

京唐钢铁厂区房屋所有权证正在办理。

京唐钢铁位于唐海县肯丰大街 27 号的房屋已取得房屋所有权证，证载权利人为唐山曹妃甸钢铁围海造地有限责任公司，该公司已经注销，相应的资产负债已经并入京唐钢铁公司。截至评估基准日，权属变更登记尚未完成。

#### （七）商标使用

截至评估基准日，京唐钢铁未取得任何商标权。

首钢总公司与京唐钢铁于 2014 年 1 月 1 日签订《首钢商标许可使用协议》，约定首钢总公司许可京唐钢铁在中国境内，按照《首钢商标许可使用协议》约定在规定的产品上无偿使用首钢总公司上述商标。该许可有效期自 2014 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日。

#### （八）涉及的未决诉讼

- 1、京唐钢铁诉中国三冶集团有限公司工程合同纠纷；
- 2、京唐钢铁诉中国有色金属工业第六冶金建设有限公司工程合同纠纷；
- 3、中国有色金属工业第六冶金建设有限公司诉京唐钢铁工程合同纠纷。

#### （九）未结算款项

截至评估基准日，京唐钢铁一期工程尚未竣工决算，固定资产属于暂估转固，被评估单位现阶段无法提供尚未结算工程/设备的确切金额，本次评估中无法预计对应暂估固定资产的未计负债。

#### （十）评估程序受到限制的情形

评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

本次评估中，注册资产评估师未对各种建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋、构筑物评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

被评估的房屋尚未取得房产证，房屋建筑面积由企业申报，评估人员依据企业提供的有关测绘结果、图纸、施工合同、预决算书等资料进行部分验证。

（十一）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的期后事项  
自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需对评估结论进行调整的重大事项。

## 十二、评估报告的使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；  
（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；  
（三）本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，核准后方可正式使用；

（四）本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

（五）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2015 年 3 月 31 日至 2016 年 3 月 30 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

## 十三、评估报告日

评估报告日为 2015 年 8 月 3 日。

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司

法定代表人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

二〇一五年八月三日

## 评估报告附件

- 一、 被评估单位法人营业执照副本
- 二、 与评估目的相对应的经济行为文件
- 三、 致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的评估专项审计报告；
- 四、 北京首佳房地产评估有限公司出具的《土地估价报告》；
- 五、 委托方和被评估单位产权登记证
- 六、 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 七、 委托方和被评估单位承诺函
- 八、 签字注册资产评估师承诺函
- 九、 评估机构资格证书
- 十、 评估机构法人营业执照副本
- 十一、 签字评估师资格证书